

Postulat Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet/Edith Siegenthaler, SP): Wohn-Initiative konsequent umsetzen (2020.SR.000185)

Mit SRB Nr. 2022-531 vom 28. Oktober 2022 hat der Stadtrat den Punkt 3 der Motion Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet/Edith Siegenthaler, SP) als Postulat erheblich erklärt.

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem die Wohn-Initiative konsequent umzusetzen.

Die städtische Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) ist per 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Dies hat der Gemeinderat kurz vor Weihnachten beschlossen, nachdem das Bundesgericht Mitte November 2019 eine Beschwerde vollumfänglich abgewiesen hat.¹ Damit ist ein jahrelanger Rechtsstreit entschieden. Die Wohn-Initiative war am 18. Mai 2014 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern mit einem Ja-Stimmenanteil von 71,56 % deutlich angenommen worden. Die Initiative umfasst im Wesentlichen eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Demnach muss bei Um- und Neueinzonungen in Wohnzonen künftig mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung preisgünstig oder gemeinnützig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Da auch in Dienstleistungszonen bis zu 100% Wohnnutzung zulässig ist, sollen auch dort Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum eingeführt werden.

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Stadt Bern nach wie vor rar. Gemäss der letzten verfügbaren Mietpreiserhebung steigen die Mietpreise weiter: «Der Mietpreisindex der Stadt Bern hat im November 2018 den Stand von 119,2 Punkten (Basis: November 2003 = 100) erreicht. Gegenüber dem Vorjahreswert von 118,1 Punkten entspricht das einem Anstieg um 0,9 Prozent.»² Die Ausgaben für Miete und Krankenkasse haben in den letzten Jahren deutlich stärker zugenommen als der Landesindex der Konsumentenpreise ausweist und belasten die Haushalte in der Stadt Bern immer stärker. Es ist deshalb richtig, wenn die öffentliche Hand mehr Druck auf die Mietpreise macht.

Der Gemeinderat soll deshalb alles unternehmen, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Wohnungsbestand in der Stadt Bern bis 2040 zu verdoppeln.

Der Gemeinderat wird aufgefordert:

1. Die Voraussetzungen zu schaffen, dass künftig jährlich mindestens 350 gemeinnützige Wohnungen neu geschaffen werden.
2. Auch bei Um- und Neueinzonungen von Dienstleistungszonen Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum analog der Wohninitiative einzufordern.
3. Bei künftigen Überbauungen von städtischem Land, die die Stadt nicht selber realisiert, künftig die ganze Fläche ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger zur Überbauung im Bau-recht abzugeben.

Bern, 30. Januar 2020

Erstunterzeichnende: Peter Marbet, Edith Siegenthaler

Mitunterzeichnende: Martin Krebs, Ingrid Kissling-Näf, Timur Akçasayar, Michael Sutter, Nora Krummen, Laura Binz, Ayse Turgul, Johannes Wartenweiler, Bernadette Häfliger, Bettina Stüssi, Patrizia

¹ https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/wohn-initiative-tritt-per-1-januar-2020-in-kraft

² https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/mietpreiserhebung-im-november-2018-mietpreise-steigen-weiter

Mordini, Szabolcs Mihalyi, Marieke Kruit, Yasemin Cevik, Katharina Altas, Nadja Kehrli-Feldmann, Rafael Egloff, Mohamed Abdirahim, Esther Muntwyler, Fuat Köçer, Benno Frauchiger

Bericht des Gemeinderats

Die Strategie des Gemeinderats zum Umgang mit städtischem Land, das die Stadt nicht selbst bebaut, hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. Der Gemeinderat wiederholt daher im Wesentlichen seine Ausführungen vom 1. Juli 2020 zu Punkt 3 des vorliegenden Vorstosses:

Der Gemeinderat will gemäss Ziel 3a der Wohnstrategie das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen. Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern gebauten Wohnungen soll im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) entstehen. Dem städtischen Land kommt bei der Umsetzung dieses Ziels eine grosse Bedeutung zu. Es ist nur erreichbar, wenn die Stadt namhafte Anteile des städtischen Lands für den gemeinnützigen, preisgünstigen oder städtischen Wohnungsbau reserviert und diese Zielsetzung bei der Vergabe von Baurechten berücksichtigt.

Aus wirtschaftlichen Gründen kann der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik seine Areale jedoch nicht ausschliesslich zu vergünstigten Baurechtszinsen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgeben. Gemäss Artikel 3 Absatz 3 des Fondsreglements vom 20. Mai 1984 (FRBW; SSSB 854.1) sind die Grundstücke des Fonds nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu bewirtschaften. Dies ergibt sich auch aus dem Umstand, dass die Liegenschaften im Fonds-Portfolio zum Finanzvermögen der Stadt Bern gehören. Finanzvermögen ist gemäss Artikel 113 der Gemeindeverordnung vom 3. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) sicher anzulegen; es hat eine Rendite zu erzielen, die den nachhaltigen Erhalt des Vermögens sicherstellt. Ohne entsprechende und zwingende Rendite in den Fonds-Portfolios würde auch die vom Fonds zu leistende Verzinsung des investierten Kapitals zu Gunsten des allgemeinen Haushalts der Stadt Bern unter Druck geraten; diesem würden in der Folge dringend benötigte Mittel entzogen.

Die Vergabestrategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hängt von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bzw. den Entwicklungskosten (z. B. Altlasten, Archäologie, Dienstbarkeiten, Erschliessung, gesetzliche Vorgaben wie Denkmalschutz, etc.) und den Ertragsmöglichkeiten (z. B. städtebaulich verträgliches Nutzungsmass) beim jeweiligen Areal ab. Zu Beginn der Entwicklung städtischer Areale erarbeitet die Stadtverwaltung in direktionsübergreifender Zusammenarbeit umfassende Areal- und Nutzungsstrategien, wie zum Beispiel die Wohn- und Arealstrategie Viererfeld/Mittelfeld oder die Areal- und Nutzungsstrategie für das Gaswerkareal. In diesem Rahmen wird unter anderem der geeignete Anteil an gemeinnützigem, preisgünstigem oder städtischem Wohnraum für das jeweilige Areal eruiert. Im Viererfeld/Mittelfeld sind mindestens 50 Prozent der Wohnfläche für gemeinnützige Trägerschaften reserviert, im Gaswerkareal sind 50 Prozent gemeinnützig und 25 Prozent städtischer Wohnungsbau vorgesehen. Das Areal der alten KVA am Warmbächliweg, das Areal Mutachstrasse und eine Parzelle in der Felsenau wurden vollständig an gemeinnützige Trägerschaften abgegeben.

Der Gemeinderat wird die Vergabestrategien für städtisches Land auch weiterhin arealspezifisch definieren. Er wird bei den jeweiligen Baurechtsabgaben im Einzelfall prüfen, ob es möglich ist, zu 100 Prozent gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu berücksichtigen.

Folgen für das Personal und Finanzen

Bei der Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften resultieren tiefere Baurechtszinsen für den Fonds, mit Auswirkungen auf den allgemeinen Haushalt der Stadt Bern. Bei der Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften liegt der Baurechtszins in der Regel zwischen Fr. 15.00 und Fr. 25.00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche. Bei der Abgabe

an gewinnorientierte Wohnbauträgerschaften kann von Baurechtszinsen deutlich über Fr. 30.00 pro Quadratmeter anrechenbarer Geschossfläche ausgegangen werden.

Bern, 18. Oktober 2023

Der Gemeinderat